



Comune di Magnago

CITTA' METROPOLITANA DI MI

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.75 IN DATA 29/12/2021

OGGETTO:

LEGGE REGIONALE 26 NOVEMBRE 2019, N. 18 - RIGENERAZIONE URBANA - IMMOBILI DISMESSI E COLLABENTI - IMMOBILI AGRICOLI DISMESSI - PROVVEDIMENTI E INDIRIZZI: RITIRO DELIBERAZIONE N. 41 DEL 24 NOVEMBRE 2020 E RIEMANAZIONE ATTO DELIBERATIVO.

L'anno duemilaventuno addì ventinove del mese di dicembre alle ore venti e minuti trenta a seguito disposizioni del Sindaco prot. n. 7868/2020 e prot. n. 14507/2020, sono stati convocati in modalità telematica i Consiglieri Comunali

All'Appello risultano presenti:

Cognome e Nome	Presente
1. PICCO CARLA - Presidente	Sì
2. SCAMPINI ANDREA - Assessore	Sì
3. GRASSI DANIELA - Assessore	Sì
4. LOFANO ANGELO - Assessore	Sì
5. ROGORA MASSIMO - Consigliere	Sì
6. DE BERNARDI ROBERTA - Consigliere	Sì
7. MARTA GIANLUCA - Consigliere	Sì
8. ZIPRANDI LORENA - Consigliere	Sì
9. BONINI PAOLO - Consigliere	Sì
10. TAVELLA ROCCO - Consigliere	Sì
11. BRUNINI EMANUELE - Consigliere	No
12. CERIOTTI MARIO - Consigliere	Sì
13. ALFANO FABIO - Consigliere	Sì
Totale Presenti:	12
Totale Assenti:	1

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Dott. Angelo Monolo, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti la Sig.ra PICCO CARLA, nella sua qualità di Sindaco-Presidente del Consiglio Comunale, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Presenti 12

C.C. N. 75 DEL 29/12/2021

LEGGE REGIONALE 26 NOVEMBRE 2019, N. 18 - RIGENERAZIONE URBANA - IMMOBILI DISMESSI E COLLABENTI - IMMOBILI AGRICOLI DISMESSI - PROVVEDIMENTI E INDIRIZZI: RITIRO DELIBERAZIONE N. 41 DEL 24 NOVEMBRE 2020 E RIEMANAZIONE ATTO DELIBERATIVO.

L'Assessore all'Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente, Ing. Daniela Grassi:

Premesso che:

- il Comune di Magnago in data 21.06.2010 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 ha approvato gli atti costituenti il P.G.T. relativi al proprio territorio ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005, efficace dal 13.10.2010 con la pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 41;
- il Comune di Magnago in data 30.11.2011 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48, ha approvato la Correzione degli errori materiali e rettifiche degli atti di PGT vigente ai sensi dell'art. 13, comma 14/bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., efficace dal 18.01.2012 con la pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 3;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 11.03.2019, è stato approvato il Programma Integrato di Intervento di Iniziativa Privata, denominato "Recupero dell'area dismessa ex Focrem", in variante allo strumento urbanistico vigente (PGT), i cui atti hanno acquistato efficacia il 24.04.2019 con la pubblicazione sul B.U.R.L. Serie avvisi e concorsi n. 17 del 24.04.2019;

Premesso altresì che, con deliberazione n. 41 del 24 novembre 2020, il Comune di Magnago ha assunto i provvedimenti previsti dalla l.r. 26 novembre 2019, n. 19 in tema di rigenerazione urbana, di modulazione degli incentivi decontributivi e di esclusione degli incentivi volumetrici e di definizione delle condizioni di applicazione delle norme in tema di edifici collabenti ed agricoli dismessi;

Vista la l.r. 26 novembre 2019, n. 18, mediante la quale la Regione Lombardia ha introdotto nell'ordinamento urbanistico regionale la nozione di rigenerazione urbana, definita – ai sensi del testo novellato dell'art. 2 della l.r. 28 novembre 2014, n. 31 - come "*e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano*";

Visto l'art. 8-bis della l.r. 12/2005 (introdotto dal citato art. 2 della l.r. 18/2019), rubricato *Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale*, secondo cui "*Fino all'adeguamento del PGT di cui all'articolo 5, comma 3, della l.r. 31/2014, l'individuazione, anche*

tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, degli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), è effettuata, entro sei mesi dall'approvazione della legge regionale recante «Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali», con deliberazione del consiglio comunale, che acquista efficacia ai sensi dell'articolo 13, comma 11, lettera a).»;

Visto l'art. 44, comma 8 della l.r. 12/2005 (introdotto dall'art. 4, comma 1, lettera e), della l.r. 18/2019), secondo cui *“Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni”;*

Considerato che l'art. 8, commi 1 e 2, l.r. n. 18/2019 ha esteso l'applicazione delle norme previste dalla L.R. 7/2017 (relativa al recupero ai fini abitativi dei seminterrati) anche al recupero ai fini abitativi dei piani terra, riservando la facoltà in capo ai comuni di individuare gli ambiti di territorio esclusi dall'applicazione di tale estensione, mediante deliberazione del consiglio comunale;

Visti i commi da 5 a 5-septies dell'art. 11 della l.r. n. 12/2005 (introdotti dall'articolo 1, comma 1 lettera p) della l.r. n. 18/2019) secondo i quali *“per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento”* (comma 5) con possibilità in capo ai comuni di *“escludere aree o singoli immobili”* dall'applicazione di tale incrementi (comma 5-quater);

Visto, con riferimento agli immobili degradati, dismessi e collabenti, il nuovo testo dell'art. 40-bis della l.r. 12/2005, introdotto dalla l.r. 24 giugno 2021, n. 11 al fine di salvaguardare l'autonomia comunale ed in vista del superamento dei rilievi di costituzionalità sollevati dal TAR Lombardia ed in parte accolti dalla sentenza della Corte costituzionale n. 202 del 28 ottobre 2021;

Visto, con riferimento agli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo, l'art. 40-ter della l.r. 12/2005;

Rilevato che il termine per l'approvazione degli atti comunali conseguenti alla l.r. 18/2019 è stato prorogato al 31 dicembre 2021 ed ai comuni che avevano deliberato in precedenza è consentito assumere nuove deliberazioni, in aggiornamento o in sostituzione di quanto originariamente statuito;

Rilevato che il legislatore nazionale con il d.l. 16 luglio 2020, convertito in legge 11 settembre 2020, n. 120 ha introdotto significative innovazioni in tema di rigenerazione urbana: previsione di ricorso al permesso di costruire in deroga, riduzione (sino all'azzeramento) dei contributi costruttivi, usi temporanei;

Rilevato che la Città metropolitana di Milano ha approvato il Piano Territoriale Metropolitano con delibera del Consiglio metropolitano dell'11 maggio 2021 e, in seguito alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e concorsi n. 40/2021, il PTM ha assunto piena efficacia dal 6 ottobre 2021;

Visto ulteriormente l'art. 8-bis della l.r. 12/2005, secondo cui per gli ambiti individuati mediante la deliberazione assumenda il Consiglio comunale:

- a) individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;*
- b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;*
- c) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51-bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;*
- d) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria”;*

Preso atto che la Giunta Regionale con deliberazioni nr. XI/3508 del 5 agosto 2020 e nr. XI/3509 del 5 agosto 2020 ha approvato i criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo secondo quanto previsto dall'art. 11 comma 5 della l.r. 12/2005 nonché i criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione in applicazione di quanto indicato dall'art. 43 comma 2-*quinquies* della l.r. 12/2005;

Considerato che, sulla scorta degli orientamenti della legislazione nazionale e regionale e dei documenti internazionali (Agenda 2030 ONU e Agenda urbana UE) e di una aggiornata rivalutazione, i principali obiettivi di questa Amministrazione Comunale, relativamente al Governo del Territorio, si possono (tra gli altri) riassumere nei seguenti punti:

- riconoscimento della funzione custodiale del piano rispetto ai beni comuni territoriali (suolo agro-naturale, paesaggio (secondo l'accezione espressa dalla Convenzione europea del paesaggio), urbanità);
- contenimento e limitazione del consumo di suolo (per mantenere inalterato il flusso di servizi ecosistemici e per limitare la perdita di biodiversità) in stretta correlazione con l'incentivazione di processi di rigenerazione urbana e territoriale;
- valorizzazione dei centri storici minori e dei paesaggi locali;
- implementazione della rete ecologica e della rete verde;
- promozione di un modello insediativo teso a garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile;
- reintegrazione del mix funzionale e sostegno al commercio entro il sistema urbano;
- innalzamento dei livelli di resilienza del territorio in adattamento agli effetti del cambiamento climatico;
- progressiva riduzione dell'impronta ambientale del sistema insediativo, decarbonizzazione e desigillatura nel tessuto urbano;
- rafforzamento dell'offerta di servizi abitativi pubblici e sociali;
- implementazione dei partenariati pubblico-privati, anche per la gestione e custodia dei beni comuni territoriali ed urbani;

- promozione di interventi destinati alla mobilità sostenibile nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente, con riequilibrio delle carenze di piattaforme erogative e di spazi aperti alla pubblica fruizione;
- apertura all'integrazione del piano da parte dei soggetti privati e dei portatori di interessi diffusi;
- recepimento pieno delle indicazioni espresse dal PTM, del metodo della perequazione territoriale e dei contenuti delle 'strategie tematico-territoriali metropolitane' in corso di definizione;

Dato atto che il Comune di Magnago ha autonomamente operato nei mesi scorsi, sulla scorta delle sollecitazioni derivanti dalla legislazione regionale, una approfondita analisi circa i risultati concretamente perseguiti dal Piano di Governo del Territorio vigente: da tale analisi è emersa la necessità di proseguire e rafforzare l'azione tesa ad arginare il consumo di suolo ma è altresì emerso (in coerenza con lo schema di fondo su cui si impernia l'evoluzione più recente della normativa urbanistica di matrice regionale) che una tale politica contenitiva presuppone necessariamente l'identificazione di efficienti soluzioni di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, secondo uno schema entro il quale i bisogni insediativi possano trovare concreta soddisfazione nell'ambito di interventi di recupero, senza generare pressioni sui suoli agro-naturali e senza aggravare l'impronta ambientale del sistema insediativo;

Dato atto che da tale analisi, focalizzatasi primariamente sul grado di adeguatezza agli obiettivi sopra indicati dalle norme e previsioni di piano relative principalmente alla pianificazione attuativa e alle aree produttive, assunte quale esempi paradigmatici di intervento complesso, decisivo per la promozione di interventi di rilevanza strategica e per il avversare ogni tendenza alla deindustrializzazione, è emerso come il tasso di effettività di tali capitoli del PGT sia risultato decisamente basso, come comprovato dalla sostanziale inattuazione di tali previsioni pianificatorie, anche – ma non solo - in ragione della non favorevole contingenza generale. Del pari, l'analisi si è focalizzata sulle previsioni relative ai centri storici di Magnago e Biate, mettendo a fuoco come le norme di piano non siano sin qui riuscite ad innescare un diffuso processo di riqualificazione, idoneo a consentire il definitivo superamento dei rischi di regressione di tali luoghi alla condizione deteriorata di monofunzionalità (per progressiva perdita delle presenze commerciali e aggregative) e di incipiente degrado (dismissioni e per mancanza di sistematici interventi manutentivi delle strutture edilizie);

Dato atto che da tale analisi e dalla rilevazione dello spessore delle innovazioni ordinamentali intervenute nel periodo più recente, è emersa l'opportunità di una profonda revisione della deliberazione assunta in precedenza e, previo ritiro della stessa in esercizio del potere di autotutela, della riformulazione delle determinazioni attuative della l.r. 18/2019 e della l. 120/2020, che hanno condotto alla identificazione quali ambiti della rigenerazione:

- dei nuclei di antica formazione di Magnago e Biate;
- dei tessuti produttivi;
- delle aree dismesse;
- di porzioni di tessuto residenziale e spazi pubblici interclusi;
- di porzioni di spazio pubblico/strade da riqualificare e riconnettere.

Dato atto che la rivalutazione delle scelte originariamente operate alla luce dell'analisi condotta consente di identificare quali ambiti della rigenerazione ('puntuale', ossia circoscritta a specifici micro-quadranti costituenti unità minime di intervento, ovvero 'estesa' ad areali entro i quali le

unità di intervento saranno identificate in fase progettuale) le aree e gli areali indicati nella tavola allegata (all. A) e, segnatamente:

- AR1 - NAF di Magnago
- AR2 - Viale Marconi
- AR3 - Via Toscanini
- AR4 - Via Calvino
- AR5 - Via Canova - Via Europa
- AR6 - Via Diaz - Via Mazzini
- AR7 - NAF di Bienate
- AR8 - Via Sicilia - Via Toti - Via Pastrengo
- AR9 - Via Sicilia - Via Sardegna
- AR10 - Via Vigorelli

L'identificazione grafica delle strade ha la funzione di indicare l'estensione degli interventi orientati alla riqualificazione delle infrastrutture a sostegno della mobilità sostenibile;

Rilevato che la qualificazione alla stregua di ambiti della rigenerazione delle citate situazioni territoriali puntuali ed areali (con effetti potenzialmente significativi sull'intero quadrante territoriale) può consentire di profilare le condizioni affinché, secondo un obiettivo già espresso dal PGT vigente in carenza tuttavia di strumenti di sollecitazione (cd. sanzioni positive), intervengano effettive iniziative di riqualificazione e rifunzionalizzazione;

Dato atto che, sulla scia delle indicazioni espresse dalla Regione Lombardia nella citata l.r. 18/2019 e, più di recente, dal legislatore nazionale con la l. 120/2020, in attesa che le norme attuative del PNRR forniscano ulteriori indicazioni e riservino risorse a favore della rigenerazione urbana e con apertura ad indicazioni circa la rigenerazione territoriale che potranno essere fornite dalla Città metropolitana ad esito dell'approvazione della correlativa 'Strategia' e della istituzione del fondo previsto dal PTM, al fine di garantire la massima effettività alle previsioni che disciplinano gli interventi di rinnovamento edilizio in tali contesti, pare congruo l'innesto entro la trama del P.G.T. di talune misure:

i) in un'ottica di semplificazione, la previsione di specifiche misure tese alla riduzione dei costi amministrativi (titoli edilizi non necessariamente preceduti da pianificazione attuativa nei casi necessitanti di una disciplina urbanistica e convenzionale di non elevata complessità) e di dispositivi convenzionali quale cornice di rapporti partenariali pubblico-privato, con sottoposizione a piano attuativo solo in caso di interventi di elevata complessità, secondo le valutazioni riservate all'amministrazione;

ii) in un'ottica di incentivazione, la riduzione dei contributi costruttivi (secondo quanto indicato dalla l.r. 18/2019 e dalla d.g.r. 5 agosto 2020 – XI/3509), la scomputabilità-compensabilità delle contribuzioni e, nei casi ammessi dalla legge, la compensabilità del costo di costruzione o onere ecologico, con previsione di ulteriori incentivazioni decontributive per garantire la massima qualità-urbanità degli interventi;

iii) in un'ottica di accompagnamento, l'indizione di sessioni di esame preliminare di avanprogetti di intervento;

iv) in un'ottica di elevazione della qualità (formale ed urbana) degli interventi, la sottoposizione delle proposte di intervento alla procedura di inserimento nell'urbano, dettagliata dall'All. B (*infra*);

Dato atto altresì che l'art. 43, comma 2-*quinquies*, della l.r. 12/05 prevede che il comune possa avvalersi della facoltà di modulare tali riduzioni per ciascuna finalità e criterio, regolando le percentuali indicate nell'*Allegato A* della deliberazione d.G.R. 5 agosto 2020 - n. XI/3509 di "Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 *quinquies* della l.r. 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)": ritenuto pertanto di provvedere, in revisione delle precedenti determinazioni ed in termini maggiormente orientati ad una azione di *enforcing*, alla modulazione della riduzione percentuale del contributo di costruzione di cui all'art. 43, comma 2-*quinquies* ai sensi della citata deliberazione, regolando le percentuali indicate nell'*Allegato A* della citata deliberazione regionale per le seguenti finalità:

a) promozione dell'efficientamento energetico	20%
b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;	5 %
c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;	0%
d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;	10 %
e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;	10 %
f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;	10 %
g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;	10 %
h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;	10 %
i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;	5 %
j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma	15 %

4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;	
k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.	15 %

Dato atto che nelle fattispecie riconducibili agli ambiti della rigenerazione ai sensi del presente atto sono profilabili usi temporanei suscettibili di disciplina tramite accordi puntuali (ai sensi dell'art. 11 della l. 7 agosto 1990, n. 241) tra le parti proponenti e l'amministrazione ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 51-bis della l.r. 12/2005, secondo le previsioni indicate nell'All. C.

Preso atto che, a seguito di consultazione preventiva a mezzo Avviso nr. 13435/2021 del 30/09/2021, pubblicato all'albo pretorio comunale, sul sito della Trasparenza e sul sito internet istituzionale, per la raccolta di proposte di individuazione del patrimonio edilizio dismesso di cui all'art. 40bis della L.R. 12/2005, è pervenuta dalla proprietà la seguente proposta:

- Prot. 15038 del 29/10/2021: edificio uso laboratorio in Via Marconi (Foglio 11, mapp.le 471), dismesso da oltre un anno;

Ritenuto opportuno non procedere, nella presente fase, all'identificazione puntuale di edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo, non essendo pervenute segnalazioni in tal senso e prevedendo la legge la possibilità di proposte inoltrate direttamente dai privati anche nel prosieguo;

Ritenuto comunque opportuno di stabilire che il recupero e l'uso anche diverso da quello agricolo degli edifici rurali che versano in comprovato stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni e rimarcato che, ove tali interventi siano ammessi in futuro, ogni trasformazione sia comunque subordinata, oltre che alla compatibilità con la salvaguardia del paesaggio rurale, anche alla sussistenza del corredo urbanizzativo, inteso anche come infrastrutturazione dei sottoservizi della zona interessata, fatta salva la possibilità di realizzazione diretta da parte dell'interessato eventualmente a scomputo dei soli oneri di urbanizzazione.

Dato programmaticamente atto che un omologo palinsesto regolatorio di matrice rigenerativo-incentivale potrà essere dispiegato in termini più ampi, con estensione ad altri quadranti territoriali nell'ambito della variante al PGT che verrà portata a prossimo compimento secondo i programmi dell'amministrazione, ove il modello di intervento rigenerativo prefigurato dalla l.r. 18/2019 potrà essere esteso ad altri contesti in ulteriore esplicitazione di un modello svincolato dalla preventiva identificazione comunale di ambiti ed unità di intervento (cd. rigenerazione diffusa).

Dato atto che la complessità e articolazione della trama territoriale e la necessità che il modello rigenerativo sia preventivamente correlato a obiettivi selettivi di particolare rilevanza strategica e che gli interventi rigenerativi siano idonei ad irradiare effetti su vasti areali del territorio, nel contesto di una più profonda revisione dell'apparato normativo del piano, suggeriscono nella presente fase di limitare l'identificazione di ambiti alle situazioni territoriali indicate nell'All. A anche al fine di poter verificare in seguito l'adeguatezza delle misure previste, la loro attitudine a stimolare l'iniziativa dei soggetti coinvolti e di definire il ruolo che l'amministrazione potrà assumere nei processi rigenerativi;

Dato atto che l'estensione del modello rigenerativo al tessuto storico potrà consentire l'introduzione di previsioni innovative relativamente, tra l'altro, alle modalità e procedure di intervento, al regime contributivo in funzione incentivale, alla convertibilità delle obbligazioni contributive in impegni attuativi in vista di una implementazione e innalzamento qualitativo della maglia delle dotazioni pubbliche, al regime delle destinazioni e degli standard anche per favorire l'insediamento del commercio di vicinato, dell'artigiano di servizio e, più in generale (ed anche tramite permesso in deroga), delle destinazioni (commercio di vicinato, somministrazione, etc.) la cui compresenza e integrazione può garantire livelli adeguati di urbanità;

Dato atto che mediante tali previsioni l'Amministrazione comunale opererà al fine di preservare le valenze paesaggistiche e testimoniali del tessuto edilizio che integra i nuclei di più antica formazione riscontrabili sul territorio, la cui salvaguardia attiva è essenziale per il mantenimento dell'identità territoriale e per il rafforzamento dei livelli di riconoscibilità dell'identità del paesaggio locale (anche ai sensi della Convenzione Europea del Paesaggio) e che tale azione appare inscindibile dalla decisione di mantenere e rafforzare nei due quadranti le piattaforme erogative di servizi pubblici e gli spazi aperti alla fruizione collettiva, onde confermare nei nuclei centrali i luoghi della coesione territoriale, sociale e quindi comunitaria;

Dato del pari atto che in futuro, in vista della variante al PGT e ad esito di questa, le parti private interessate potranno proporre ulteriori inserimenti nel novero degli ambiti della rigenerazione e che l'Amministrazione comunale ritiene che un vaglio selettivo di tipo paraconcorsuale, con pubblicazione di un bando annuale e identificazione delle migliori proposte (secondo un canone di maggior aderenza alla *ratio* della l.r. 18/2019 e dei contenuti che verrà ad assumere il documento di piano ad esito della ormai prossima variante), potrà stimolare la prospettazione di iniziative realmente meritevoli di beneficiare del set di incentivi da assumere alla stregua di una risorsa scarsa, da allocare in maniera efficiente, evitando ogni distribuzione 'a pioggia' o secondo un metodo imperniato unicamente sull'ordine di presentazione delle proposte;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art.42, comma 2, lett. b) del D.lgs.18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 3 della l.r. 26 novembre 2019, n. 18;

Vista la deliberazione C.C. n. 25 del 31/07/2017;

Vista la deliberazione C.C. n. 5 del 22/02/2021 avente ad oggetto: "Nota di aggiornamento al DUP (Documento Unico di Programmazione) 2021/2023 e approvazione Bilancio di previsione 2021/2023 e Piano Opere Pubbliche 2021/2023";

PROPONE

per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono riportate e trascritte:

1. di ritirare la delibera n. 41 del 24 novembre 2020 in esercizio del potere di autotutela al fine di sostituire integralmente tale atto con quanto oggetto della presente deliberazione, espressione di una complessiva rivalutazione delle tematiche connesse alla rigenerazione urbana alla luce delle innovazioni ordinamentali intervenute nel periodo più recente (l. 120/2020, approvazione del PTM, prime discipline derivanti dal PNRR, etc.) e di una attenta analisi dei risultati prodotti dal PGT e della predetta originaria deliberazione 41/2020;
2. di individuare, nelle more della variante generale al Piano di Governo del Territorio, quali ambiti della rigenerazione urbane le aree e gli areali indicati nell'All. A, da attuarsi in

conformità al P.G.T. salvo quanto previsto nel presente atto deliberativo, con precisazione che l'estensione del perimetro degli ambiti a strade e spazi pubblici ha solo la funzione di indicare la possibilità di un orientamento delle prestazioni derivabili dagli interventi rigenerativi in direzione del miglioramento qualitativo della città pubblica;

3. di approvare l'allegato procedurale, denominato 'procedura di inserimento nell'urbano', destinato a innestarsi nella parte normativa del Documento di Piano (All. B) e di stabilire che gli interventi rigenerativi soggiacciano a tale procedura e possano beneficiare, alle condizioni inerenti alla qualità formale e al grado di urbanità, dell'incentivo attribuibile in misura graduata ad esito della procedura di progetto urbano, suscettibile di raddoppio per gli interventi ricadenti in tutto o in parte nei nuclei di antica formazione;
4. di prevedere che, in funzione di semplificazione, gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi negli ambiti della rigenerazione individuati mediante la presente deliberazione consiliare siano ordinariamente subordinati a permesso di costruire convenzionato (con definizione dei profili prestazionali), non preceduto – salva diversa valutazione dell'Amministrazione comunale - da piano attuativo, se del caso con applicazione di deroghe (*ex art. 40, l.r. 12/2005 e ex art. 14 d.P.R. 380/2001*, nei limiti e con i contenuti di legge) rispetto alle previsioni di piano;
5. di prevedere, in funzione di ulteriore semplificazione, che i termini procedurali relativi al rilascio del permesso di costruire convenzionato (dettati dal DP.R. 6 giugno 2001, n. 380) siano ridotti di un terzo e pareri e nulla osta siano acquisiti, ove non diversamente previsto da norme primarie, in conferenza dei servizi;
6. di prevedere che, in funzione di incentivazione, gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi negli ambiti della rigenerazione individuati mediante la presente deliberazione consiliare beneficino di una riduzione *ex lege* del 50% dei contributi costruttivi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione o onere ecologico) ordinariamente dovuti e che gli importi dovuti, anche per costo di costruzione e/o onere ecologico, siano integralmente scomputabili e/o compensabili in vista della formazione di opere pubbliche;
7. di prevedere che, in funzione di accompagnamento, gli interventi di rigenerazione urbana possano essere preceduti da sessioni istruttorie tese alla definizione preliminare dei contenuti progettuali e prestazionali degli interventi nonché alla identificazione della documentazione che dovrà accompagnare le proposte di intervento;
8. di prevedere che gli interventi sopra indicati siano ammessi in forme differenziate alle incentivazioni di cui alle d.d.GG.R.R. 5 agosto 2020 – n. XI/3509 e XI/3508, con precisazione che le riduzioni decontributive operano sull'importo ottenuto dall'applicazione delle riduzioni o agevolazioni precedentemente applicate, a tal fine:
 - gli interventi classificati come AR nell'All. A ricadenti, in tutto o in parte, all'esterno dei nuclei di antica formazione potranno beneficiare degli incentivi volumetrici e decontributivi al ricorrere di quattro delle fattispecie rispettivamente previste nelle citate delibere regionali in caso di ambito areale e al ricorrere di due delle fattispecie rispettivamente previste nelle citate delibere regionali in caso di ambiti puntuali;

- gli interventi ricadenti, in tutto o in parte, nei nuclei di antica formazione potranno beneficiare dei soli incentivi decontributivi previste dalla citata d.G.R. 3509;
9. di precludere, per creare un ‘differenziale’ positivo a vantaggio della rigenerazione di escludere sulla residua parte del territorio l’applicabilità di incentivi sia volumetrici che decontributivi previsti dalle citate delibere regionali;
 10. di stabilire che negli ambiti della rigenerazione puntuali le trasformazioni possano intervenire anche per lotti funzionali, con progetto urbano esteso all’intero ambito, e negli ambiti posti nei nuclei di antica formazione siano precedute da progetto urbano esteso alla descrizione del fronte o della cortina coinvolta al fine di dimostrare la coerenza con l’esigenza di preservazione dell’unitarietà dell’impianto architettonico.
 11. di stabilire che il permesso di costruire convenzionato negli areali della rigenerazione coincidenti con i nuclei di antica formazione possa consentire il mutamento di destinazione dei piani terra in affaccio su strada a vantaggio della destinazione commerciale (per esercizi di vicinato e per la somministrazione), turistica e terziaria con localizzazione dei parcheggi pertinenziali entro una isocrona pedonale di cinque minuti e che nei nuclei di antica formazione gli interventi di demolizione-ricostruzione siano ammessi senza incrementi volumetrici e nel rispetto del sedime preesistente.
 12. di ammettere negli ambiti della rigenerazione, nelle more della presentazione dei progetti di intervento utilizzi temporanei alle condizioni previste dall’All. C;
 13. di individuare, per le motivazioni indicate in premessa, tra gli edifici dismessi di cui all’art. 40bis della L.R. 12/2005 l’edificio segnalato con la proposta di seguito elencata, attestandone l’interesse pubblico al recupero degli immobili individuati, anche ai fini del perfezionamento dell’eventuale procedimento di deroga ai sensi dell’articolo 40:
 - Prot. 15038 del 29/10/2021: edificio uso laboratorio in Via Marconi (Foglio 11, mapp.le 471), dismesso da oltre un anno;
 14. di ritenere ammissibili nelle forme di legge proposte di riqualificazione di immobili collabenti, degradati o dismessi ai sensi art. 40-bis, l.r. 12/2005, con riserva di identificare con ulteriore atto ovvero nella variante generale al PGT eventuali ambiti di esclusione per ragioni paesaggistiche;
 15. di ritenere ammissibili nelle forme di legge proposte di riqualificazione di edifici rurali dismessi o abbandonati dall’uso agricolo ai sensi dell’art. 40-ter, l.r. 12/2005, con riserva di identificare con ulteriore atto ovvero nella variante generale al PGT eventuali ambiti di esclusione per ragioni paesaggistiche;
 16. di prevedere che eventuali interventi ai sensi dell’art. 40-ter, ove ammessi, siano comunque subordinati, oltre che alla compatibilità con la salvaguardia del paesaggio rurale, anche alla sussistenza del corredo urbanizzativo, inteso anche come infrastrutturazione dei sottoservizi della zona interessata, fatta salva la possibilità di realizzazione diretta da parte dell’interessato eventualmente a scomputo dei soli oneri di urbanizzazione.

17. di ritenere ammissibile il recupero dei piani terra senza esclusioni territoriali;
18. di esprimere un indirizzo affinché, nell'ambito di una futura variante al vigente Piano di Governo del Territorio, finalizzata al contenimento del consumo di suolo e al soddisfacimento dei bisogni insediativi con riduzione dell'impronta ambientale del piano e aumento della resilienza del tessuto urbano, venga introdotto, nelle forme e con le finalità sopra indicate il principio rigenerativo e la rigenerazione urbana, anche in forma diffusa, venga estesa, al ricorrere dei presupposti e delle potenzialità di legge, ad ulteriori quadranti territoriali in condizione di subottimalità (degrado, abbandono, carenze urbanizzative, sottoutilizzo, etc.), con eventuale introduzione di un dispositivo para-concorsuale per l'identificazione selettiva di ambiti rigenerativi ulteriori e recepimento di eventuali indicazioni nel frattempo resesi deducibili dal P.T.C.P. e dalle norme attuative del PNRR;
19. di demandare all'Ufficio Tecnico le formalità di pubblicazione del presente atto in vista dell'assunzione di efficacia dello stesso e di curare la collazione nel Documento di piano del presente atto e degli Allegati A, B, C.

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 s.m.i., sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. b) del D.L. 10/10/2012, n. 174, allegati al presente atto;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di delibera dell'Assessore Grassi ed i pareri favorevoli espressi dai rispettivi responsabili di servizio, sotto il profilo della regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 2 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Preso atto che l'argomento è stato discusso nella seduta della commissione consiliare congiunta del 21/12/2021;

Preso atto degli interventi come da relata di discussione;

Preso atto delle dichiarazioni di voto contrario dei consiglieri Bonini e Ceriotti per le motivazioni rilevabili dal verbale in atti;

Considerato che la seduta si svolge in modalità telematica, il Sindaco procede alla richiesta dell'espressione di voto tramite chiamata nominale dei singoli consiglieri;

Votanti n. 12; voti favorevoli n. 9; voti contrari n. 3 (Bonini, Tavella, Ceriotti); astenuti n. 0 resi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

1. di ritirare la delibera n. 41 del 24 novembre 2020 in esercizio del potere di autotutela al fine di sostituire integralmente tale atto con quanto oggetto della presente deliberazione, espressione di una complessiva rivalutazione delle tematiche connesse alla rigenerazione urbana alla luce delle innovazioni ordinamentali intervenute nel periodo più recente (l.

120/2020, approvazione del PTM, prime discipline derivanti dal PNRR, etc.) e di una attenta analisi dei risultati prodotti dal PGT e della predetta originaria deliberazione 41/2020;

2. di individuare, nelle more della variante generale al Piano di Governo del Territorio, quali ambiti della rigenerazione urbana le aree e gli areali indicati nell'All. A, da attuarsi in conformità al P.G.T. salvo quanto previsto nel presente atto deliberativo, con precisazione che l'estensione del perimetro degli ambiti a strade e spazi pubblici ha solo la funzione di indicare la possibilità di un orientamento delle prestazioni derivabili dagli interventi rigenerativi in direzione del miglioramento qualitativo della città pubblica;
3. di approvare l'allegato procedurale, denominato 'procedura di inserimento nell'urbano', destinato a innestarsi nella parte normativa del Documento di Piano (All. B) e di stabilire che gli interventi rigenerativi soggiacciano a tale procedura e possano beneficiare, alle condizioni inerenti alla qualità formale e al grado di urbanità, dell'incentivo attribuibile in misura graduata ad esito della procedura di progetto urbano, suscettibile di raddoppio per gli interventi ricadenti in tutto o in parte nei nuclei di antica formazione;
4. di prevedere che, in funzione di semplificazione, gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi negli ambiti della rigenerazione individuati mediante la presente deliberazione consiliare siano ordinariamente subordinati a permesso di costruire convenzionato (con definizione dei profili prestazionali), non preceduto – salva diversa valutazione dell'Amministrazione comunale - da piano attuativo, se del caso con applicazione di deroghe (*ex art. 40, l.r. 12/2005 e ex art. 14 d.P.R. 380/2001*, nei limiti e con i contenuti di legge) rispetto alle previsioni di piano;
5. di prevedere, in funzione di ulteriore semplificazione, che i termini procedurali relativi al rilascio del permesso di costruire convenzionato (dettati dal DP.R. 6 giugno 2001, n. 380) siano ridotti di un terzo e pareri e nulla osta siano acquisiti, ove non diversamente previsto da norme primarie, in conferenza dei servizi;
6. di prevedere che, in funzione di incentivazione, gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi negli ambiti della rigenerazione individuati mediante la presente deliberazione consiliare beneficino di una riduzione *ex lege* del 50% dei contributi costruttivi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione o onere ecologico) ordinariamente dovuti e che gli importi dovuti, anche per costo di costruzione e/o onere ecologico, siano integralmente scomputabili e/o compensabili in vista della formazione di opere pubbliche;
7. di prevedere che, in funzione di accompagnamento, gli interventi di rigenerazione urbana possano essere preceduti da sessioni istruttorie tese alla definizione preliminare dei contenuti progettuali e prestazionali degli interventi nonché alla identificazione della documentazione che dovrà accompagnare le proposte di intervento;
8. di prevedere che gli interventi sopra indicati siano ammessi in forme differenziate alle incentivazioni di cui alle d.d.GG.R.R. 5 agosto 2020 – n. XI/3509 e XI/3508, con precisazione che le riduzioni decontributive operano sull'importo ottenuto dall'applicazione delle riduzioni o agevolazioni precedentemente applicate, a tal fine:

- a. gli interventi classificati come AR nell'All. A ricadenti, in tutto o in parte, all'esterno dei nuclei di antica formazione potranno beneficiare degli incentivi volumetrici e decontributivi al ricorrere di quattro delle fattispecie rispettivamente previste nelle citate delibere regionali in caso di ambito areale e al ricorrere di due delle fattispecie rispettivamente previste nelle citate delibere regionali in caso di ambiti puntuali;
 - b. gli interventi ricadenti, in tutto o in parte, nei nuclei di antica formazione potranno beneficiare dei soli incentivi decontributivi previste dalla citata d.G.R. 3509;
9. di precludere, per creare un 'differenziale' positivo a vantaggio della rigenerazione di escludere sulla residua parte del territorio l'applicabilità di incentivi sia volumetrici che decontributivi previsti dalle citate delibere regionali;
10. di stabilire che negli ambiti della rigenerazione puntuali le trasformazioni possano intervenire anche per lotti funzionali, con progetto urbano esteso all'intero ambito, e negli ambiti posti nei nuclei di antica formazione siano precedute da progetto urbano esteso alla descrizione del fronte o della cortina coinvolta al fine di dimostrare la coerenza con l'esigenza di preservazione dell'unitarietà dell'impianto architettonico.
11. di stabilire che il permesso di costruire convenzionato negli areali della rigenerazione coincidenti con i nuclei di antica formazione possa consentire il mutamento di destinazione dei piani terra in affaccio su strada a vantaggio della destinazione commerciale (per esercizi di vicinato e per la somministrazione), turistica e terziaria con localizzazione dei parcheggi pertinenziali entro una isocrona pedonale di cinque minuti e che nei nuclei di antica formazione gli interventi di demolizione-ricostruzione siano ammessi senza incrementi volumetrici e nel rispetto del sedime preesistente.
12. di ammettere negli ambiti della rigenerazione, nelle more della presentazione dei progetti di intervento utilizzi temporanei alle condizioni previste dall'All. C;
13. di individuare, per le motivazioni indicate in premessa, tra gli edifici dismessi di cui all'art. 40bis della L.R. 12/2005 l'edificio segnalato con la proposta di seguito elencata, attestandone l'interesse pubblico al recupero degli immobili individuati, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40:
 - Prot. 15038 del 29/10/2021: edificio uso laboratorio in Via Marconi (Foglio 11, mapp.le 471), dismesso da oltre un anno;
14. di ritenere ammissibili nelle forme di legge proposte di riqualificazione di immobili collabenti, degradati o dismessi ai sensi art. 40-bis, l.r. 12/2005, con riserva di identificare con ulteriore atto ovvero nella variante generale al PGT eventuali ambiti di esclusione per ragioni paesaggistiche;
15. di ritenere ammissibili nelle forme di legge proposte di riqualificazione di edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ai sensi dell'art. 40-ter, l.r. 12/2005, con riserva di identificare con ulteriore atto ovvero nella variante generale al PGT eventuali ambiti di esclusione per ragioni paesaggistiche;

16. di prevedere che eventuali interventi ai sensi dell'art. 40-ter, ove ammessi, siano comunque subordinati, oltre che alla compatibilità con la salvaguardia del paesaggio rurale, anche alla sussistenza del corredo urbanizzativo, inteso anche come infrastrutturazione dei sottoservizi della zona interessata, fatta salva la possibilità di realizzazione diretta da parte dell'interessato eventualmente a scomputo dei soli oneri di urbanizzazione.
17. di ritenere ammissibile il recupero dei piani terra senza esclusioni territoriali;
18. di esprimere un indirizzo affinché, nell'ambito di una futura variante al vigente Piano di Governo del Territorio, finalizzata al contenimento del consumo di suolo e al soddisfacimento dei bisogni insediativi con riduzione dell'impronta ambientale del piano e aumento della resilienza del tessuto urbano, venga introdotto, nelle forme e con le finalità sopra indicate il principio rigenerativo e la rigenerazione urbana, anche in forma diffusa, venga estesa, al ricorrere dei presupposti e delle potenzialità di legge, ad ulteriori quadranti territoriali in condizione di subottimalità (degrado, abbandono, carenze urbanizzative, sottoutilizzo, etc.), con eventuale introduzione di un dispositivo para-concorsuale per l'identificazione selettiva di ambiti rigenerativi ulteriori e recepimento di eventuali indicazioni nel frattempo resesi deducibili dal P.T.C.P. e dalle norme attuative del PNRR;
19. di demandare all'Ufficio Tecnico le formalità di pubblicazione del presente atto in vista dell'assunzione di efficacia dello stesso e di curare la collazione nel Documento di piano del presente atto e degli Allegati A, B, C.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Successivamente con voti favorevoli n. 9; contrari n. 3 (Bonini, Tavella, Ceriotti); astenuti n. 0 resi nei modi e forme di legge;

Considerato che la seduta si svolge in modalità telematica, il Sindaco ha provveduto alla richiesta dell'espressione di voto tramite chiamata nominale dei singoli consiglieri;

DELIBERA

di rendere immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, il presente provvedimento al fine di rispettare la scadenza stabilita dalle norme vigenti

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

Il Sindaco/Presidente
Picco Carla

Il Segretario Comunale
Monolo Angelo

Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i

ESECUTIVITA'

- dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267)
- esecutiva dopo 10 giorni della pubblicazione (art.134, 3° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267)

Copia analogica di documento informatico prodotta con sistema di gestione documentale conforme alle regole tecniche vigenti (D.P.C.M. 14 novembre 2014 e D.Lgs. 42/2005)